

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR RADY GMINY ALEKSANDRÓW Z DNIA
W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW
(DRUGA LINIA ZABUDOWY)

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Aleksandrów został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów jest wprowadzenie tzw. drugiej linii zabudowy, zgodnej z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów.

Procedura zmiany miejscowego planu została wszczęta Uchwałą Nr XLIV/293/2024 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów .

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuró4, zwany dalej „planem” został sporządzony w oparciu o przepisy: ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Z uwagi na znaczącą powierzchnię obszaru objętego planem oraz brak szczegółów wymagających precyzyjniejszego ujęcia, część graficzną planu sporządzono w skali 1:2000. Dzięki takiej skali, Urząd Gminy Aleksandrów, z łatwością może posługiwać się rysunkiem planu podczas bieżących konsultacji oraz nie musi ponosić znaczących kosztów wydruku rysunku planu, mogąc dokonywać niezbędnych wydruków Urzędzie, bez konieczności zlecania wydruków firmom zewnętrznym.

I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany mpzp z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów

Analizując Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów zatwierdzone Uchwałą Nr II/3/02 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 11 grudnia 2002 r., zmienione Uchwałami Rady Gminy Aleksandrów: Nr XXIV/103/09 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 30 listopada 2009 r., Nr XVIII/104/2012 z dnia 20 grudnia 2012 r., Nr XXIII/123/17 z dnia 20 grudnia 2017 r., pod względem spójności ustaleń projektu zmiany miejscowego planu z jego ustaleniami w zakresie uwarunkowań przyrodniczych, ochrony i kształtowania środowiska oraz w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego, wnioskuje się co następuje:

- 1) projekt zmiany miejscowego planu jest oparty o ustalenia III zmiany Studium,
- 2) III zmiana Studium ustala na obszarze gminy Aleksandrów „nowe” tereny pod zabudowę zagrodową związaną z rolniczą przestrzenią produkcyjną (w tym agroturystykę), uzupełnioną o funkcje mieszkaniowe, rekreacji indywidualnej oraz usług wraz z niezbędną infrastrukturą – zgodnie z wnioskami przyjętymi przez Wójta i Radę Gminy polegające na wyznaczeniu:

- Aleksandrów II, Aleksandrów III, Margole – tereny zabudowy zagrodowej wraz z niezbędną

infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, Aleksandrów I, Aleksandrów II, Aleksandrów III, Aleksandrów IV – tereny zabudowy zagrodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną z dopuszczeniem funkcji: mieszkaniowej (jednorodzinnej), usługowej,

- Aleksandrów I, Aleksandrów IV – tereny zabudowy zagrodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną z dopuszczeniem funkcji letniskowej,
- Aleksandrów I – tereny usług sportu i innych usług wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

3) dla terenów wprowadzonych III zmianą Studium ustalono standardy i graniczne wskaźniki użytkowania i zagospodarowania terenów, uwzględnione w projekcie miejscowego planu.

W III zmianie Studium, tereny inwestycyjne wprowadzono celem przeciwdziałania tendencjom rozpraszania zabudowy mieszkaniowej (zagrodowej, jednorodzinnej, agroturystycznej, letniskowej i innych) na obszarze całej gminy. Nowe tereny inwestycyjne tworzą „drugą linię zabudowy” za istniejącymi terenami zabudowanymi – zrealizowanymi na podstawie wcześniejszych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stanowią one „przywrócenie” pierwotnego układu osiedleńczego.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Aleksandrów podporządkowano zasadom kształtowania polityki przestrzennej w sposób zapewniający ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój.

W §7 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określone zostały ustaleniem zasad zagospodarowania terenów pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów oraz zasadami sytuowania obiektów budowlanych.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych projektem planu wraz z ich sąsiedztwem były przedmiotem analizy i oceny na etapie inwentaryzacji terenowej oraz podjęcia prac przygotowawczych do sporządzenia projektu zmiany mpzp.

Do zagadnienia odnoszą się stosowne ustalenia zmiany planu oraz prognoza oddziaływania skutków zmiany mpzp na środowisko. Zgodnie z ustaleniami projektu planu, ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w:

- 1) zasadach dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 6),
- 2) zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu (§7),
- 3) zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu (§14-§29).

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych w ustaleniach projektu planu wskazuje się utrzymanie regionalnej skali i struktury zabudowy z ustaleniem dla obiektów budowlanych: gabarytów, linii zabudowy i intensywności zabudowy.

Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. Pomimo szeregu ustaleń w zakresie ochrony walorów krajobrazowych, ostateczne rozwiązania będą efektem przyjętych przez inwestorów form architektonicznych zabudowy, jakości i charakteru jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej.

W projekcie planu nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały sporządzone.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§7), w tym uwzględniające:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem wykluczenia negatywnego znaczącego oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
- 2) położenie obszaru objętego zm mpzp według Planu gospodarowania wodami dorzecza Wisły,
- 3) ustalenie zasad ochrony ilościowej i jakościowej stanu wód podziemnych i powierzchniowych,
- 4) obowiązek utrzymania na granicy terenów przeznaczonych pod projektowane funkcje standardów akustycznych określonych przepisami odrębnymi,
- 5) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, na podstawie przepisów odrębnych.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W obszarze planu ustala się ochronę przypadkowo dokonanych odkryć obiektów i zabytków archeologicznych. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony zabytków i obiekty na podstawie właściwych przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zawierają się w zasadach dotyczących ochrony środowiska i przyrody (§ 7). W obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz inne, mogące wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych odniesiono w planie do ustalenia obowiązku dostosowania terenów usługowych do zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni, możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację z ustaleniami zm mpzp w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,
- 2) ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 30).

Prognoza skutków finansowych, sporządzona na potrzeby zm mpzp, obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych w tym zakresie zmian planu.

7. Prawo własności

W granicach obszaru objętego projektem planu oraz w jego sąsiedztwie znajdują się grunty stanowiące własność osób fizycznych oraz własność Gminy Aleksandrów. Ustalenia projektu planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

W projekcie planu uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla właścicieli nieruchomości objętych zmianami m. in. ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, odpowiadające intencjom wnioskujących o zmianę w miejscowym planie. Plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana mpzp spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w zakresie planowania przestrzennego. Wypełniając obowiązki wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, na etapie zawiadomienia instytucji i organów o przystąpieniu do projektu planu wysłano stosowne zawiadomienia do:

- 1) Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, ul. Narutowicza 73, 20-019 Lublin,
- 2) Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, ul. Spadochroniarzy 5, 20-904 Lublin,
- 3) Nadbużańskiego Oddziału Straży Granicznej, ul. Trubakowska 2, 22-100 Chełm,
- 4) Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego ul. Lubomelska 1/3, 20-074 Lublin,

9. Potrzeby interesu publicznego

Interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych rozumiany jest jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. W projektowanej zmianie mpzp, realizacja potrzeb interesu publicznego związana jest z ustaleniami dotyczącymi przede wszystkim zasad dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu (§7) oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§11).

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym zasad obsługi w zakresie telekomunikacji, tj. zasad sytuowania urządzeń służących funkcjonowaniu telefonii komórkowej oraz zapewniających dostęp do internetu.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Aleksandrów został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) oraz zgodnie przepisami odrębnymi. Projekt zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu, zostanie wyłożony do publicznego wglądu, w ramach którego zorganizowana została publiczna dyskusja nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

W odniesieniu do społeczeństwa Wójt Gminy Aleksandrów zapewnia jawność i przejrzystość przeprowadzonej procedury poprzez:

- 1) zamieszczenie obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zm mpzp w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Aleksandrów oraz na stronie internetowej Urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu zm mpzp,
- 2) wyłożenie projektu zmiany mpzp do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu.

W wyznaczonym terminie zainteresowani mogą składać uwagi do projektu planu oraz mogą uczestniczyć w dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie mpzp.

12. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 11 dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w ust. 5 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

13. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Ustalenia przyjęte w planie mają za zadanie zrównoważenie interesu publicznego z interesem właścicieli prywatnych. Przewiduje się, że w związku z projektowaną zmianą nastąpi skuteczna realizacja zamierzeń inwestycyjnych. Oznacza to m.in. wsparcie gospodarki gminy (opłaty, wzrost wartości nieruchomości), dodatni wpływ na demografię gminy, oraz poprawę stosunków społecznych poprzez stworzenie miejsca rekreacji codziennej mieszkańców.

14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Zmiana miejscowego planu zawiera zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w sposób wpisujący się w już ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, struktury funkcjonalno-przestrzennej w terenach częściowo uzbrojonych inżynierijnie, z dostępem bezpośrednim do dróg lub poprzez dojazdy wewnętrzne. Nowe tereny zabudowy zagrodowej usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już terenów mieszkaniowych, będą stanowiły ich rozwinięcie i uzupełnienie.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. Pomimo braku pełnego uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, przewiduje się szybkie przystąpienie do realizacji inwestycji po wejściu w życie zmian miejscowego planu. Tereny w granicach planu będą wymagać nakładów Gminy na urządzenie komunikacji drogowej. Skutki ekonomiczne projektowanej zmiany planu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, oraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z uwagi na brak analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, nie jest możliwa ocena zgodności projektu zm. mpzp z przedmiotową analizą. Zakłada się, że wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie miałyby wpływu na ustalenia niniejszego planu, tym bardziej, że planowane zmiany są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje na skutki finansowe, jakie może przynieść dla budżetu Gminy Aleksandrów uchwalenie tego dokumentu i na uwzględnienie w budżecie szacunkowych kosztów, jak i przychodów w postaci wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości i renty planistycznej.

Wymiernym kosztem Gminy Aleksandrów będą koszty związane z budową przedsięwzięcia, infrastruktury z nim związanej oraz koszty zmiany przeznaczenia gruntów rolniczych na nierolnicze. Nie przewiduje się kosztów budowy infrastruktury technicznej, poza standardowymi, ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku zbycia nieruchomości objętych planem w terminie 5 lat od wejścia w życie planu, gmina będzie pobierać tzw. rentę planistyczną wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.